**ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

г. Ростов-на-Дону «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_\_ в дальнейшем

 (наименование или Ф.И.О.)

«Арендодатель», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующ\_\_\_ на

 (Ф.И.О., должность)

основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны,

 (устава, доверенности, приказа, паспорта и др.)

и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_\_ в дальнейшем

 (наименование или Ф.И.О.)

«Арендатор», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующ\_\_\_ на основании

 (Ф.И.О., должность)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны,

 (устава, доверенности, приказа, паспорта и др.)

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование нежилое помещение (далее – имущество, нежилое помещение), имеющее следующие характеристики:

|  |  |
| --- | --- |
| Характеристика | Значение |
| Адрес, этаж |  |
| Кадастровый номер (при наличии) |  |
| Назначение |  |
| Общая площадь |  |
| Состав помещений | Указывается количество и назначение комнат и иных площадей в составе нежилого помещения |
| Техническое оснащение | Указывается на наличие / отсутствие тепло- и водоснабжения, электроэнергии, телефонной связи, выделенной линии Интернета, пожарной и охранной сигнализации и т.д. |
| Предметы обстановки и сопутствующие вещи | Например, сплит-системы, светильники, встроенная и иная мебель, бытовые электроприборы, комплекты ключей, магнитные карты и т.д.  |

1.2. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются: поэтажный план с указанием помещений, передаваемых Арендатору (приложение № 1), копия технического паспорта (приложение № 2), акт приема-передачи нежилого помещения, на основании которого осуществляется передача помещения (приложение № 3) и акт возврата нежилого помещения.

1.3. На момент заключения настоящего Договора помещение, сдаваемое в аренду, принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от «\_\_» \_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. № \_\_\_\_ , не заложено, не арестовано, в споре не состоит, не обременено правами третьих лиц.

1.4. Передаваемое в аренду нежилое помещение находится в нормальном состоянии, отвечающем требованиям, предъявляемым к эксплуатируемым нежилым помещениям, используемым для целей в соответствии с назначением арендуемого объекта.

1.5. При передаче и возврате имущества составляется соответствующий акт. Имущество считается фактически переданным или возвращенным с момента подписания сторонами акта приема-передачи или возврата нежилого помещения.

1.6. Перемена собственника нежилого помещения не является основанием для изменения или расторжения настоящего Договора.

**2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

2.1. Права и обязанности Арендодателя:

2.1.1. Арендодатель обязан передать нежилое помещение по акту приема-передачи в срок \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с момента подписания настоящего Договора. В акте указывается техническое состояние имущества на момент его передачи.

2.1.2. Обеспечить беспрепятственный доступ Арендатора к имуществу на условиях настоящего Договора.

2.1.3. Немедленно информировать Арендатора о ставших известными Арендодателю любых обстоятельствах, которые могут оказать непосредственное воздействие деятельность Арендатора, осуществляемую в нежилом помещении, в том числе, о планируемых отключениях тепло-, электроэнергии, водоснабжения.

2.1.4. Арендодатель обязан производить капитальный ремонт за свой счет.

2.1.5. В случае аварии, произошедшей не по вине Арендатора, Арендодатель обязан немедленно принимать все необходимые меры по устранению ее последствий.

2.1.6. Арендодатель вправе получать от Арендатора плату за пользование арендованным имуществом.

2.1.7. Арендодатель имеет право контролировать соблюдение Арендатором условий настоящего Договора, в том числе, проводить осмотр на предмет соблюдения условий использования имущества в соответствии с настоящим Договором и законодательством РФ. Осмотр может производиться в течение установленной продолжительности рабочего дня Арендатора в любое время с предварительным уведомлением Арендатора.

2.1.8. Арендодатель вправе потребовать расторжения настоящего Договора и возмещения убытков в случаях, если им будут установлены факты использования помещения не в соответствии с условиями Договора аренды или назначением арендованного помещения.

2.2. Права и обязанности Арендатора:

2.2.1. Арендатор обязан принять нежилое помещение по акту приема-передачи в срок, указанный в [п. 2.1.1](#P43). настоящего Договора.

2.2.2. Арендатор обязан использовать помещение исключительно по его прямому назначению в соответствии с настоящим Договором.

2.2.3. Арендатор обязан содержать помещение в полной исправности и надлежащем санитарном состоянии в соответствии с требованиями санитарных норм, обеспечивать пожарную и электрическую безопасность, соблюдать правила техники безопасности.

2.2.4. Арендатор обязан своевременно за счет собственных средств производить текущий ремонт.

2.2.5. Арендатор обязан возместить Арендодателю ущерб, если по вине Арендатора будет нанесен вред имуществу. Если нежилое помещение в результате действий Арендатора или непринятия им необходимых и своевременных мер придет в аварийное состояние, то Арендатор восстанавливает его своими силами, за счет своих средств или возмещает убытки Арендодателя в установленном законом порядке.

2.2.6. При обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования Арендатор обязан немедленно сообщать об этом Арендодателю.

2.2.7. Арендатор обязан обеспечить беспрепятственный доступ в нежилое помещение специалистов по техническому обслуживанию инженерных сетей и коммуникаций, работников ремонтно-эксплуатационных организаций и аварийно-технических служб в случае возникновения аварийных ситуаций.

2.2.8. Арендатор не вправе проводить реконструкцию, переустройство, перепланировку и иные капитальные ремонтные работы без согласия Арендодателя. Неотделимые улучшения арендуемого помещения производить только с письменного разрешения Арендодателя.

2.2.9. Арендатор в течение срока аренды вправе улучшать имущество с письменного согласия Арендодателя. При производстве улучшений Арендатор не вправе нарушать несущие конструкции.

Все отделимые улучшения и изменения, произведенные Арендатором, являются собственностью Арендатора и в случае прекращения настоящего Договора подлежат изъятию и вывозу силами и средствами Арендатора до окончания срока аренды. Арендатор обязан устранить любой ущерб, причиненный арендованному имуществу и/или объекту этим изъятием.

В течение срока действия настоящего Договора неотделимые улучшения, произведенные Арендатором, находятся в пользовании Арендатора, который несет бремя содержания и риск случайной гибели или случайного повреждения указанных улучшений.

2.2.10. Арендатор вправе с письменного согласия Арендодателя сдавать указанное нежилое помещение в субаренду третьим лицам.

2.2.11. После окончания срока аренды Арендатор обязан освободить нежилое помещение, произвести его текущий ремонт и передать Арендодателю по акту возврата в исправном состоянии.

2.2.12. Арендатор имеет преимущественное право по истечении срока договора аренды на его перезаключение перед другими потенциальными арендаторами при прочих равных условиях.

2.2.13. Арендатор вправе в любое время отказаться от Договора, письменно известив Арендодателя об этом за \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНЫЙ ПЛАТЕЖ**

3.1. Арендатор обязан своевременно выплачивать Арендодателю арендную плату в размере \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей за \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Указанная сумма включает / не включает в себя плату за предоставленные коммунальные услуги (электричество, водоснабжение, отопление, охрану, телефон и т.п.)

3.2. Арендная плата может быть пересмотрена по соглашению Сторон в случае изменения факторов, оказывающих влияние на оценочную стоимость помещения. Сторона, выступившая инициатором пересмотра арендной платы, должна предупредить об этом не позднее чем за \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3.3. Оплата производится ежемесячно / ежеквартально путем перечисления суммы, определенной настоящим Договором, с расчетного счета Арендатора на расчетный счет Арендодателя / путем внесения денежных средств в кассу Арендодателя не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ числа начиная с первого месяца /квартала аренды.

3.4. За каждый день просрочки внесения арендной платы начисляется пеня в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от суммы ежемесячной / ежеквартальной арендной платы.

3.5. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором без разрешения Арендодателя, возмещению не подлежит.

3.6. Помимо арендной платы Арендатор в момент первого платежа вносит также обеспечительный платеж в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) календарных (рабочих) дней с момента внесения первого арендного платежа.

3.7. При прекращении Договора обеспечительный платеж подлежит возврату Арендатору или зачету в счет арендной платы.

**4. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

4.1. Срок аренды по настоящему Договору устанавливается с «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. по «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г.

4.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента его заключения / государственной регистрации.

4.3. Если за \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ до окончания срока аренды, установленного [п. 4.1](#P83) настоящего Договора, Стороны не выразили намерения о расторжении Договора, Договор автоматически пролонгируется на тот же срок.

4.4. Договор аренды подлежит досрочному расторжению по требованию Арендодателя:

4.4.1. При использовании нежилого помещения в целом или его части не в соответствии с настоящим Договором.

4.4.2. Если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние помещения.

4.4.3. Если Арендатор не внес арендную плату более двух раз подряд по истечении установленного настоящим Договором срока платежа.

4.4.4. Если Арендатор не производит текущий ремонт нежилого помещения.

4.4.5. Если Арендатор неоднократно нарушил иные условия настоящего Договора.

4.5. Договор аренды может быть расторгнут по требованию Арендатора:

4.5.1. Если Арендодатель не производит капитальный ремонт помещения.

4.5.2. Если помещение в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования.

4.5.3. Если Арендодатель создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями Договора.

**5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.

5.2. Арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения Договора аренды он не знал об этих недостатках.

5.3. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были им оговорены при заключении Договора аренды, или были заранее известны Арендатору, либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении Договора или передаче имущества в аренду.

**6. ФОРС-МАЖОР**

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору при возникновении непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, под которыми понимаются запретительные действия властей, гражданские волнения, эпидемии, блокада, эмбарго, землетрясения, наводнения, пожары или другие стихийные бедствия.

6.2. В случае наступления этих обстоятельств Сторона обязана в течение \_\_\_\_\_ уведомить об этом другую Сторону.

6.3. Если обстоятельства непреодолимой силы и их последствия продолжают действовать более \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ последовательных месяцев, каждая из Сторон вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке. Документ, выданный \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (уполномоченным государственным органом и т.д.), является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия непреодолимой силы.

6.4. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более \_\_\_\_\_, то каждая Сторона вправе отказаться от Договора в одностороннем порядке. Также Стороны вправе провести дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения Договора.

**7. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

7.1. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров.

7.2. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации / по месту нахождения Арендодателя / по месту нахождения Арендатора / по месту нахождения нежилого помещения.

**8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

8.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть подписаны обеими Сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

*При необходимости:* Все изменения и дополнения к настоящему Договору вступают в силу с момента их государственной регистрации в установленном законом порядке.

*При необходимости:* 8.2. Расходы на государственную регистрацию настоящего Договора, изменений и дополнений к нему, а также в случае его досрочного прекращения соглашения о расторжении несет Арендатор / Арендодатель.

8.3. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться законодательством РФ.

8.4. Настоящий Договор составлен в двух / трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон /, а также для органа, осуществляющего государственную регистрацию недвижимости.

8.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются законодательством РФ.

**АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:** | **Арендатор:** |
|  |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

Приложение № 3

к Договору аренды нежилого помещения

от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_

**Акт**

**приема-передачи нежилого помещения**

г. Ростов-на-Дону «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_9 г.

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем

 (наименование или Ф.И.О.)

«Арендодатель», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующ\_\_\_ на

 (Ф.И.О., должность)

основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в соответствии с Договором аренды от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г. № \_\_ (далее – Договор) передал, а \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_\_ в дальнейшем

 (наименование или Ф.И.О.)

«Арендатор», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующ\_\_\_ на основании

 (Ф.И.О., должность)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, принял в аренду следующее нежилое помещение (далее – имущество):

|  |  |
| --- | --- |
| Адрес, этаж |  |
| Кадастровый номер (при наличии) |  |
| Назначение |  |
| Общая площадь |  |
| Состав помещений | Указывается количество и назначение комнат и иных площадей в составе нежилого помещения |
| Техническое оснащение | Указывается на наличие / отсутствие тепло- и водоснабжения, электроэнергии, телефонной связи, выделенной линии Интернета, пожарной и охранной сигнализации и т.д. |
| Предметы обстановки и сопутствующие вещи | Например, сплит-системы, светильники, встроенная и иная мебель, бытовые электроприборы, комплекты ключей, магнитные карты и т.д.  |

1. Общее состояние передаваемого имущества: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Общее состояние инженерных коммуникаций: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2. Техническое состояние имущества на момент его передачи характеризуется следующим: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

*(указать состояние стен, пола, потолка, окон и др. конструкций, процент износа, необходимость проведения, текущего или капитального ремонта и т.п.)*

3. Выявленные недостатки имущества: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Стороны договорились о следующих сроках устранения выявленных недостатков имущества за счет Арендодателя: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

4. Передаваемое Помещение находится в состоянии, отвечающем требованиям, предъявляемым к эксплуатируемым нежилым помещениям, используемым для целей, предусмотренных Договором.

5. Стороны взаимных претензий не имеют.

6. Настоящий Акт составлен в \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, *(при необходимости)* и \_\_\_\_\_\_\_\_\_ экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию недвижимости.

**ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:** | **Арендатор:** |
|  |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |